



Jõelähtme Vallavalitsus

Teie: 06.12.2023 nr 6-4/6045

Meie: 04.01.2024 nr 1.4-1/3769-1

Koogi küla Jõeveski tn 7 maaüksuse detailplaneering

Jõelähtme Vallavalitsus esitas Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile 06.12.2023 kirjaga nr 6-4/6045 vastavalt planeerimisseaduse (PlanS) § 81 lõikele 1 ettepanekute saamiseks Jõelähtme Vallavolikogu otsuse eelnõu „Koogi küla Jõeveski tn 7 maaüksuse detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise algatamata jätmine“ (eelnõu). Eelnõu lisadeks on „Lähteülesanne Koogi küla Jõeveski 7 maaüksuse detailplaneeringu koostamiseks“ (lähteülesanne) ja „Koogi küla Jõeveski tn 7 maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõtju strateegilise hindamise vajalikkuse hinnang (eelhinnang)“.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Koogi küla Jõeveski tn 7 maaüksusele olemasolevat elamut teenindava abihoone rajamine, Jõelähtme jõe ehituskeeluvööndi vähendamine. Planeeritava ala suuruseks on ca 3200 m². Detailplaneeringu algatamise taotlus sisaldab kehtiva üldplaneeringu muutmise ettepanekut, taotlusega vähendada Jõelähtme jõe ehituskeeluvööndit abihoone rajamise eesmärgil ajaloolise hoone säilinud vundamendile.

Jõeveski tn 7 on moodustatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 42 kehtestatud Koogi küla Veski maaüksuse detailplaneeringuga. Detailplaneeringuga jagati 4,8 ha suurune maa-ala elamumaa kruntideks ning seati ehitusõigused ja hoonestustingimused väikeelamute kavandamiseks, samuti lahendati elamuid teenindavad teed ja tehnovõrgud ning seati keskkonningimused detailplaneeringuga kavandatu elluviimiseks. Jõeveski 7 kinnistule seati ehitusõigus ühe- kuni kahekorruselise elamu ja ühe abihoone rajamiseks ehitisealuse pinnaga kokku kuni 300 m². Jõelähtme Vallavolikogu 19.08.2021 otsusega nr 524 tunnistati Koogi küla Veski maaüksuse detailplaneering osaliselt kehtetuks Jõeveski tn 7 kinnistu osas, kuna kinnistu omanik soovis laiendada ehitusloa saanud elamut väljapoole detailplaneeringuga määratud hoonestusala kunagi maaüksusel kulgenud elektriliinist tulenevasse ehituskeelualasse. Varasemalt on Koogi küla Veski maaüksuse detailplaneering osaliselt kehtetuks tunnistatud Jõelähtme Vallavolikogu 16.06.2016 otsusega nr 341 Jõeveski 6, Jõeveski 11, Metsaveski 2, Metsaveski 4 ja Metsaveski tänava kinnistute osas.

Kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40) kohaselt paikneb planeeritav maa-ala tiheasustusel, mille maakasutuse juhtotstarbeks on määratud väikeelamumaa, kus ei ole lubatud moodustada elamukrunte reeglina väiksemaid kui 3000 m², elamute minimaalne vahekaugus peab olema 25 m.

Koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62) kohaselt jääb Jõeveski tn 7 maaüksus tiheasustusel, mille

maakasutuse juhtotstarbeks on määratud väikeelamumaa. Koostatava üldplaneeringuga on määratud uute elamukruntide vähimaks suuruseks lagedal alal 3000 m², samas elamute omavahelise kauguse osas tingimusi ei esitata. Koostamisel oleva üldplaneeringu täiendatud materjalide kohaselt (Maakasutusplaan seisuga 30.11.2023) asub planeeritav ala väikeelamu ja puhkeotstarbelise maa-ala juhtotstarbega alal.

Vastavalt PlanS § 142 lõikele 1 võib detailplaneering teha põhjendatud vajaduse korral ettepaneku üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks, sh ehituskeeluvööndi vähendamiseks. Keskkonnaamet on oma 03.07.2020 kirjaga nr 7-13/20/11317 nõustunud vastuvõetud Jõelähtme valla üldplaneeringu alusel taotletava Jõelähtme jõe ehituskeeluvööndi vähendamisega Jägala-Joa tee 13 (24504:008:0406) kinnistu kirdepiirist kuni Koogi tee 1//3//5//7//9 (24504:008:0160) kinnistu läänepiirini 30 meetrini veepiirist.

Tutvunud esitatud materjalidega, esitab Regionaal- ja Põllumajandusministeerium märkused ruumilise planeerimise korraldamise valdkonnast:

1. Detailplaneeringu algatamise otsuses on toodud, et „Juhindudes eeltoodust ja /.../, planeerimisseaduse § 124 lg 10, /.../“. Märgime, et antud juhul sisaldab algatavat detailplaneering kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut, mistõttu tuleb vastavalt PlanS § 142 lõikele 2 kohaldada detailplaneeringu koostamisele üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust. Koostööle ja kaasamisele kohaldatakse detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõudeid. Palume algatamise otsust korrigeerida.

2. Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile 01.12.2023 kirjaga nr 6-4/5930-1 seisukoha saamiseks esitatud Jõelähtme valla üldplaneeringu materjalide kohaselt (30.11.2023 versiooni „Joonis 1. Maakasutusplaan“) asub planeeringuala väikeelamu ja puhkeotstarbelise (EP) juhtotstarbega maa-alal. Palume eelnõud, lähteülesannet ja KSH eelhinnangut korrigeerida.

3. PlanS § 142 lõike 2 kohaselt rakendatakse üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisele üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust. Seega tuleb üldplaneeringut muutvat detailplaneeringut menetleda nagu üldplaneeringut, välja arvatud koostöö ja kaasamise osas. PlanS § 83 lõike 1 kohaselt tuleb üldplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu korraldada 45 päeva jooksul pärast avaliku väljapaneku lõppemist. Arutelu tuleb korraldada ka sel juhul kui eelnõu avaliku väljapaneku vältel arvamusi ei esitata. Palume eeltoodud arvesse võttes lähteülesande peatükki 6 „Detailplaneeringu eeldatav ajakava“ korrigeerida.

4. Lähtudes esitatud materjalidest on Regionaal- ja Põllumajandusministeerium seisukohal, et Koogi küla Jõeveski tn 7 maaüksuse detailplaneeringu KSH menetluse algatamine ei ole otstarbekas, kui KSH eelhinnangus on põhjendatult leitud, et kavandatud tegevusega tõenäoliselt ei kaasne olulist keskkonnamõju. Samas märgime, et vastavalt PlanS § 4 lõike 2 punktile 5 tuleb kohalikul omavalitsusel tagada, et detailplaneeringu koostamisel hinnatakse selle elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid. Vastavalt PlanS § 126 lõike 1 punktile 12 on võimalik detailplaneeringu koostamise käigus seada vajalikud keskkonnatingimusi tagavad nõuded. Palume eeltoodust detailplaneeringu koostamisel lähtuda.

Palume enne detailplaneeringu vastuvõtmist esitada detailplaneering koos lisamaterjalidega, sh kõigi menetlusdokumentidega, Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile arvamuse avaldamiseks (PlanS § 85 lõige 1) ning tulenevalt PlanS § 142 lõikest 4 täiendavate koostöötegijate ja kaasatavate isikute ning asutute määramiseks.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Heddy Klasen

ruumilise planeerimise osakonna juhataja

Terje Tomson

5624 8103 terje.tomson@agri.ee